

Workshop 7.B

Rigenerazione urbana multiscalare

—

Coordinatori: Angela Alessandra Badami, Donatella Cialdea

Discussants: Romeo Farinella, Ester Zazzero

La pubblicazione degli Atti della XIX Conferenza nazionale SIU è il risultato di tutti i papers accettati alla conferenza. Solo gli autori regolarmente iscritti alla conferenza sono stati inseriti nella pubblicazione. Ogni paper può essere citato come parte degli "Atti della XIX Conferenza nazionale SIU, Cambiamenti. Responsabilità e strumenti per l'urbanistica al servizio del paese, Catania 16-18 giugno 2016, Planum Publisher, Roma-Milano 2017.

© Copyright 2017



Roma-Milano
ISBN 9788899237080

Volume pubblicato digitalmente nel mese di marzo 2017
Pubblicazione disponibile su www.planum.net | Planum Publisher

È vietata la riproduzione, anche parziale, con qualsiasi mezzo effettuata, anche ad uso interno e didattico, non autorizzata. Diritti di traduzione, di memorizzazione elettronica, di riproduzione e di adattamento, totale o parziale con qualsiasi mezzo sono riservati per tutti i Paesi.



RIGENERAZIONE URBANA MULTISCALARE

Coordinatori: Angela Alessandra Badami, Donatella Cialdea

Discussants: Romeo Farinella, Ester Zazzerò

La crisi del modello della città fordista, la dismissione delle aree produttive che hanno esaurito il proprio ciclo di vita, i nuovi ruoli che le città assumono negli scenari della globalizzazione, favoriscono questi modelli di riorganizzazione e riqualificazione improntati alla integrazione dei temi ambientali, sociali ed economici, quanto dei soggetti che concorrono alla definizione e attuazione dei programmi di trasformazione della città in chiave di rigenerazione urbana.

Al livello nazionale non esistono direttive sulla Rigenerazione Urbana; in assenza di una cornice normativa nazionale si sono quindi avviate forme locali di sperimentazione di diversa natura che, spesso hanno guardato ai modelli europei più evoluti e, pur nella diversità dei contesti territoriali e normativi di riferimento, hanno portato a sperimentazioni di rigenerazione urbana intesa come politica che sviluppa azioni integrate a carattere fisico ed economico con un'enfasi particolare sull'inclusione sociale. In tal senso, si sostanzia il carattere innovativo della rigenerazione, in relazione con le capacità di trasformazione territoriale dei processi e degli strumenti di pianificazione tradizionali.

È opportuno non ridursi esclusivamente alla considerazione della dimensione della città, ma guardare anche la conformazione della sua struttura urbana e il sistema territoriale in cui è inserita: la rete dei collegamenti naturali, storici e infrastrutturali rappresenta il connettore delle risorse ambientali, paesaggistiche, storiche e culturali presenti sul territorio.

In tal senso, il tema della rigenerazione assume connotazioni particolari, essendo il tessuto della "parte urbana" in stretta correlazione con il territorio rurale e con le infrastrutture storiche che rappresentano, in molti casi, elementi generatori dello sviluppo urbano.

Obiettivo del workshop è quello di valutare una nuova stagione di esperienze italiane, guardando soprattutto alla loro eventuale traduzione in prassi ordinaria di intervento sulla città contemporanea, in particolare nelle regioni che hanno attivato nuove stagioni di pianificazione d'area vasta e indagando le capacità di integrazione con i processi di valorizzazione territoriale orientati alla sostenibilità.

PAPER DISCUSSI

Epicentri di rigenerazione nei contesti regionali: il Progetto di Innovazione Urbana di Empoli

Francesco Alberti, Francesco Berni, Simone Scortecchi

La rigenerazione urbana nei territori della marginalità: apprendimenti possibili dal Regno Unito

Irene Amadio

Rigenerazione ecologica, quindi transcalare ed integrata

Stefano Aragona

La Politique de la Ville. Aspetti della rigenerazione urbana avviati in Francia a partire dagli anni '70

Angela Alessandra Badami

L'ex area Snia a Varedo e il Seveso: sperimentazioni di laboratorio per la ristrutturazione territoriale

Chiara Barattucci, Renzo Rosso

Quartiere Isolotto. Segnali di rigenerazione

Elisabetta M. Bello

Strategie di rigenerazione territoriale e azioni di innesco del reticolo insediativo storico minore

G. Bertrando Bonfantini, Nausicaa Pezzoni

Environmental regeneration into metropolitan planning. Some considerations about the Metropolitan City of Cagliari

Ignazio Cannas, Daniela Ruggeri

Flegrea.Net. Una rete tra l'area Flegrea e la Città Metropolitana di Napoli

Stefania Carnevale, Patrizio De Rosa, Gerardo Giordano, Rosa Massimino, Nicoletta Schiano Di Cola, Marcellino Vitolo

Prove di rigenerazione urbana: norme, modelli, contesti nella sperimentazione istituzionale ANCI/Regione Toscana per la calibrazione della L.R. 65/2014

Massimo Carta, Francesco Monacci

**La rigenerazione delle città in contrazione.
Il caso dei comuni medio-piccoli del Nord Italia**
Barbara Caselli, Paolo Ventura

Dimensioni e contesti negli interventi di rigenerazione
Donatella Cialdea, Nicola Quercio

Fare e ri-fare città. Un esperimento nel centro storico di Raffadali
Giorgio D'Anna, Anna Maria Ferraro

Infrastrutture multilivello
Claudia Di Girolamo

**Urbanizzare la regione: la rigenerazione urbana
ristruttura la metropoli**
Marco Facchinetti

Quartieri popolari tra ambizioni e complicazioni
Giuseppe Galiano, Silvia Cioci, Alessandro Cutini

**Strategie di recupero funzionale e riqualificazione
urbana: il centro storico di Scalea**
Giuseppe Galiano, Giulia Forestieri

**Strumenti cognitivi e governance dei processi di
trasformazione urbana a Milano**
Valentina Gingardi

**Bellaria Igea Marina, le nuove centralità urbane.
Il centro commerciale naturale e l'asta fluviale, nello
sviluppo della città diffusa del sistema turistico
costiero da Ravenna a Cattolica**
Cristian Gori

**Dall'urbanistica dell'espansione all'urbanistica della
rigenerazione**
Federica Greco, Francesco Rotondo

**Ragusa. Inclusione sociale e interculturalità nella
rigenerazione del territorio storicizzato**
Mariagrazia Leonardi

Periferie e nuove città metropolitane. Palermo XL
Barbara Lino

ContHORTI. Verde terapeutico e spazi interstiziali urbani
Ferdinando Manconi

**Riqualificazione urbana e radicamento affettivo: quale
scala per l'emotività? Un'osservazione sui contesti
periferici di Trieste**
Paolo Papale

**La pianificazione strategica intercomunale:
uno strumento per il rafforzamento dei territori**
Massimo Parrini

**Strategie di rigenerazione della città consolidata.
Il caso della città di Parma**
Patrizia Rota, Michele Zazzi

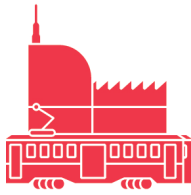
**Rigenerazione di aree produttive dismesse nel
territorio della Val Chisone in Piemonte. L'ex setificio
Gütermann di Perosa Argentina**
Federica Scaffidi

Nuove strategie di piano per la città: il caso di Acireale
Sergio Tarquinio

**La variante generale al PGT di Brescia:
strumento nuovo per rinnovare e riqualificare il
territorio urbanizzato**
Michela Tiboni, Gianpiero Ribolla, Silvia Rossetti, Laura
Treccani

**Approcci e strumenti per pianificare la città in
contrazione. Le sfide del nuovo quadro normativo per il
governo del territorio del Trentino**
Bruno Zanon

R&G.U.F. Regeneration & Green Urban Factories
Ester Zazzerò



Atti della XIX Conferenza Nazionale SIU
**CAMBIAMENTI. Responsabilità e strumenti
per l'urbanistica al servizio del paese**
Catania, 16-18 giugno 2016

 Planum Publisher
ISBN 9788899237080

La Politique de la Ville. Aspetti della rigenerazione urbana avviati in Francia a partire dagli anni '70

Angela Alessandra Badami

Università degli Studi di Palermo
DARCH – Dipartimento di Architettura
Email: angela.badami@unipa.it

Abstract

Esauritasi ormai da tempo l'esigenza dell'espansione delle città europee, la rigenerazione urbana è una questione che l'urbanistica è chiamata oggi ad affrontare con urgenza e con nuovi strumenti che non possono prescindere da una dimensione multilivello e interdisciplinare e da una interlocuzione attiva delle componenti sociali. La qualità dell'habitat urbano dipende, oltre che dal soddisfacimento degli standard e dagli aspetti della progettazione dello spazio fisico della città, anche dal suo profilo sociale, multiculturale, economico, relazionale, funzionale e attrattivo; la valutazione di tali fattori, percepiti in maggior misura dagli abitanti, richiede pertanto forme più efficaci di interlocuzione e partecipazione attiva dei residenti, delle amministrazioni e degli attori locali.

Il contributo ripercorre l'evoluzione delle pratiche sviluppate in Francia a partire dagli anni '70 sulla rigenerazione urbana, tematica ricompresa nella più inclusiva *Politique de la ville* consistente in un insieme di azioni volte a ridurre la disegualianza sociale tra i territori e alla rigenerazione di particolari quartieri denominati "sensibili".

Parole chiave: rigenerazione urbana, *politique de la ville*, sviluppo socio-economico.

La Politique de la Ville

La *Politique de la ville* è caratterizzata da un approccio globale ai problemi delle città che tende a considerare contemporaneamente gli aspetti urbani, economici e sociali; comprende una serie di misure legislative e regolamentarie sia nel dominio dell'urbanistica che dell'azione sociale, con ampio riferimento a forme di partecipazione e partenariato con le collettività territoriali e gli attori della trasformazione urbana, spesso impostate su base contrattuale.

In Francia il tema della rigenerazione sociale e urbana delle città è stato portato all'attenzione della politica fin dalla metà degli anni '60, fino a divenire oggetto di specifici programmi e azioni sostenuti da una apposita struttura amministrativa, il *Ministère de la Ville*, istituita nel 1990.

I primi interventi a favore del recupero urbano furono avviati alla fine degli anni '70 concentrandosi sul recupero delle abitazioni HLM (*habitation à loyer modéré*) attraverso sovvenzioni statali; gli anni '80 sono stati invece caratterizzati da operazioni di repressione e prevenzione della delinquenza, in particolare nelle periferie delle grandi città. Gli anni '90 si sono aperti con il lancio dei primi *Grands Projets Urbains*, a cui ha fatto seguito la creazione delle ZUS (*zones urbaines sensibles*), i *contrats de ville* e i *programmes de rénovation urbaine*. Nel 2000 viene approvata la SRU, elaborata attorno ai tre principi cardine della solidarietà, dello sviluppo sostenibile e del rafforzamento della democrazia e del decentramento, seguita dalla *loi Borloo* che ha lanciato il PNRU (*Programme National de Rénovation Urbaine*) per la cui realizzazione è stata prevista l'istituzione di una apposita agenzia nazionale, l'ANRU (*Agence nationale pour la rénovation urbaine*).

Nel corso del suo sviluppo, la *Politique de la Ville* come politica trasversale finalizzata prioritariamente a ridurre le differenze tra i quartieri in difficoltà rispetto agli altri quartieri dell'agglomerazione urbana nella quale sono inseriti, ha identificato come obiettivo prioritario quello di intraprendere azioni integrate sulla città a carattere fisico ed economico, con particolare attenzione all'inclusione sociale, attraverso misure a

favore dell'edilizia residenziale pubblica, dell'impiego e dello sviluppo economico dei quartieri, della sicurezza e della prevenzione della delinquenza, della promozione dell'educazione scolastica e delle pari opportunità.

La costruzione di una geografia prioritaria

I differenti orientamenti della *Politique de la Ville* si sono tradotti nel tempo nell'individuazione di particolari contesti urbani e in modalità d'azione differenti. Dalla seconda metà degli anni '90 si è fatto ricorso alle ZUS, introdotte dalla loi 96-987 e articolate in ZRU (*zones de redynamisation urbaine*) e ZFU (*zones franches urbaines*), definite come dei territori caratterizzati dalla presenza di *grands ensembles* o di quartieri con edilizia sociale degradata e da un accentuato squilibrio tra abitanti insediati e occupazione. La loro delimitazione veniva effettuata dallo Stato e al loro interno venivano concesse agevolazioni come l'abbattimento dell'imposta fondiaria per gli imprenditori dell'edilizia sociale o l'esonero dall'aumento degli affitti per i locatari di HLM.

Nel 2003 la *loi d'orientation et de programmation sur la ville et la rénovation urbaine*, la cosiddetta *Loi Borloo*, ha avviato un importante programma di rinnovamento urbano a partire dalle ZUS, per le quali è stato creato un osservatorio nazionale, e prevedendo un consistente numero di nuove costruzioni, recupero e demolizioni del patrimonio di edilizia sociale. Nel 2006 i CUCS (*contrat urbain de cohésion sociale*), siglati tra lo Stato e i comuni, hanno integrato le azioni di recupero urbano con un approccio sociale, individuando 2.492 quartieri proposti principalmente dal livello locale (prefetto di regione). L'intervento è stato modulato attraverso un sistema di priorità, classificando i quartieri dalla priorità 1 (più in difficoltà) alla priorità 3 (meno in difficoltà). Tale importante estensione dei quartieri interessati ha richiesto il passaggio dal concedere vantaggi fiscali a un approccio contrattuale generatore di crediti destinati a determinate azioni di rinnovamento urbano e rigenerazione socio-economica (figura 1).

Sulla base della segnalazione della Corte dei Conti rispetto ad una eccessiva diluizione dell'azione pubblica e ad una necessaria revisione dei criteri della geografia prioritaria, la *loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine* emanata nel 2014 ha basato su un unico criterio, quello del reddito (inferiore al 60% del reddito medio), la selezione dei quartieri della nuova geografia prioritaria. Si è arrivati così ad individuare 1.300 quartieri nel territorio nazionale con più di 1.000 abitanti presenti in agglomerazioni maggiori di 10.000 residenti. Tale riforma costituisce un radicale cambiamento di approccio alla città poiché non si fa più esplicito riferimento alla forma del costruito e alle difficoltà relative all'habitat urbano, rispondendo alla volontà di concentrare lo sforzo dello Stato verso un numero più ridotto di quartieri¹. I nuovi quartieri prioritari si vengono così a sostituire alle ZUS per i vantaggi fiscali e ai quartieri CUCS per i crediti specifici della *Politique de la Ville* e un unico criterio ridisegna la carta della concentrazione urbana della povertà.

¹ Il nuovo programma di rinnovamento urbano per il decennio 2014-2024 ha stanziato 5 miliardi di euro destinati a 200 quartieri dichiarati d'interesse nazionale.

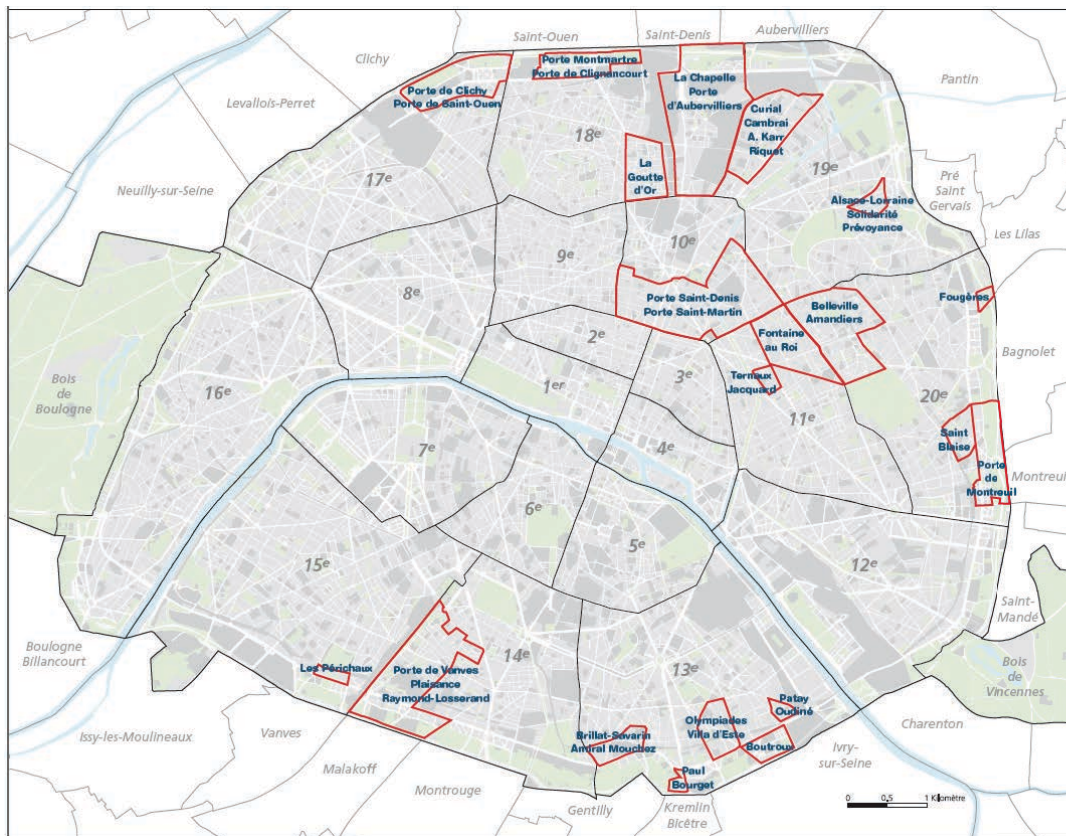


Figura 1 | Quartieri della *Politique de la Ville* di Parigi. Fonte: APUR (2006), *Politique de la ville. Observatoire des quartiers parisiens. Rapport 2006*, Paris, Mairie de Paris, Délégation à la Politique de la Ville et à l'intégration.

Il quartiere prioritario de *La Chapelle*

Nel 18° *arrondissement* di Parigi sono stati individuati ben quattro quartieri oggetto della *Politique de la Ville*, tra i quali il quartiere *La Chapelle* (circa 39.000 abitanti), a causa delle particolari difficoltà socio-economiche degli abitanti che si riflettono anche sugli aspetti dell'educazione, della cultura, dell'habitat e dell'ambiente.

Il quartiere de *La Chapelle* è anche interessato dal GPRU (*grand projet de renouvellement urbain*) *Paris Nord-Est* che prevede la realizzazione del progetto *Chapelle International* con la realizzazione di servizi e attrezzature pubbliche e la rifunzionalizzazione dell'*entrepôt Mac Donald* (figura 2).

La parte nord del quartiere è classificata come *quartier prioritaire* ed è costituita in prevalenza da edilizia sociale; la parte sud, grazie ad operazioni di rinnovamento urbano che hanno prodotto un miglioramento degli indicatori socio-economici, è invece uscita dalla classificazione come quartiere prioritario ed è adesso classificata come *quartier de veille active*. Le operazioni di riqualificazione avviate hanno riguardato in particolare la realizzazione del giardino d'*Eole* su un'area ferroviaria dismessa, il rinnovamento del mercato storico de *La Chapelle* o *Marché de l'Olive* (ristrutturazione del *Marché aux vaches grasses* del 1811, uno dei quattro mercati autorizzati di Parigi), un nuovo spazio per i giovani a *Charles Hermite*, il restauro dell'edificio insalubre de *l'îlot Caillé*, l'arrivo del tram a *Porte de la Chapelle* e la pianificazione della *ZAC Pajol*. Il quartiere è molto eterogeneo e caratterizzato da una forte tradizione di accoglienza di immigrati appena arrivati e dalla presenza di popolazione giovane; il tasso di natalità è molto alto (18 % contro 16,3 nel 18° e 13,2 a Parigi), più di 30% degli abitanti hanno meno di 25 anni, ma molti di questi sono senza impiego ed escono precocemente dal sistema scolastico. Quasi la metà degli abitanti sono impiegati e operai, il 14% è disoccupato, il 22,6% delle famiglie è a basso reddito, il 20,9% delle famiglie è monoparentale (figura 3).

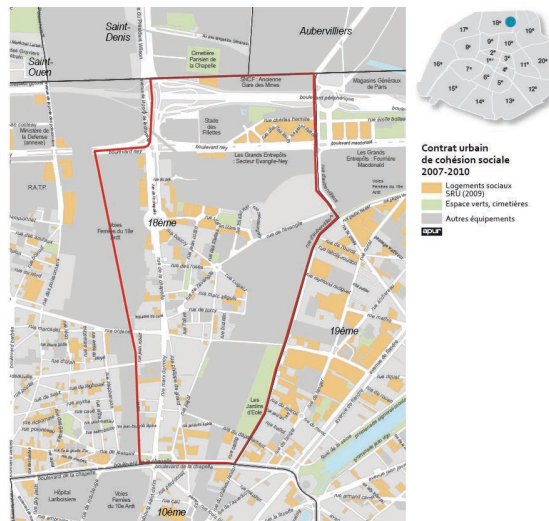


Figura 2 | Quartiere de La Chapelle; Contrat urbain de cohésion sociale 2007-2010. Fonte: APUR (2007), *Politique de la ville. Observatoire des quartiers parisiens. Rapport 2007. La nouvelle géographie des quartiers prioritaires*, Paris, Mairie de Paris, Délégation à la Politique de la Ville et à l'intégration de la Ville de Paris.

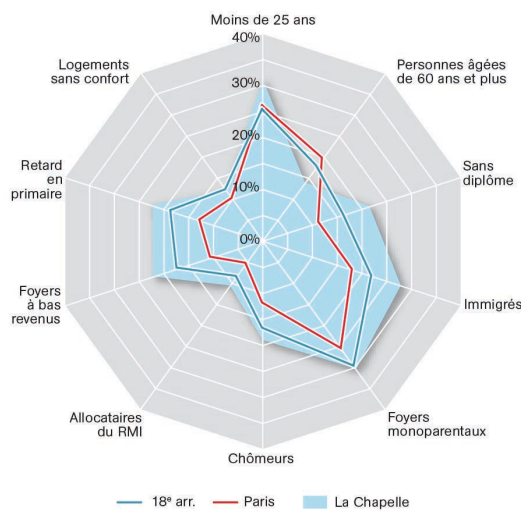


Figura 3 | Indicatori socioeconomici del quartiere de La Chapelle; confronto con gli indicatori del 18° arrondissement e di Parigi. Fonte: APUR (2007), *Politique de la ville. Observatoire des quartiers parisiens. Rapport 2007. La nouvelle géographie des quartiers prioritaires*, Paris, Mairie de Paris, Délégation à la Politique de la Ville et à l'intégration de la Ville de Paris.

La pubblica amministrazione ha investito molto nel quartiere sia sul piano della pianificazione urbanistica che sulla promozione della partecipazione locale. Il sostegno alle associazioni è stato determinato promuovendo, tra il 2009 e il 2015, uno sviluppo della vitalità associativa che ha registrato un aumento da 20 a 27 associazioni.

A partire dal 2014, circa 200 persone di età compresa tra i 12 e gli 82 anni, tra abitanti, associazioni, professionisti, animati da équipe di sviluppo locale, hanno partecipato alla fase di scambio e di co-costruzione del progetto di territorio; la diversità del pubblico ha permesso di avere una conoscenza diversificata delle aspettative legate allo sviluppo del quartiere.

A seguito di questo lavoro partecipativo condotto dall'osservatorio dei quartieri animato dall'APUR (*Atelier Parisien d'Urbanisme*), sono emerse quattro questioni per il miglioramento del contesto urbano:

- valorizzare e sostenere i bambini, i giovani e le famiglie;
- facilitare l'accesso ai diritti e informare meglio gli abitanti;
- migliorare l'inserimento in particolare dei giovani;

- trasformare lo spazio fisico per una migliore qualità e sicurezza dell'habitat urbano.
- Il *fil rouge* del progetto di territorio si è basato sul collegamento tra le istituzioni, le associazioni, gli abitanti e le famiglie.

La mobilitazione sociale per la rigenerazione del quartiere. La ZAC Pajol

Tra le azioni di maggior impatto per la riqualificazione del quartiere de *La Chapelle* è stata la creazione nel 2004 della ZAC² *Pajol* (3,4 ha) la cui pianificazione e gestione è stata affidata alla SEMAEST³, società ad economia mista pubblico-privata della città di Parigi specializzata nell'animazione socio-economica dei quartieri (figura 4).

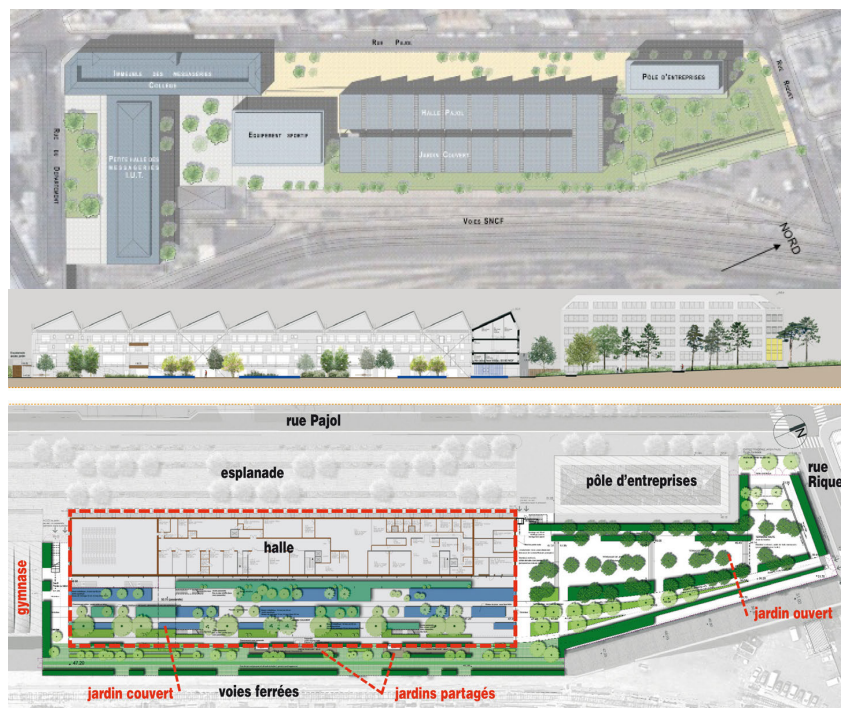


Figura 4 | Quartiere de *La Chapelle*, ZAC Pajol: planivolumetrico d'insieme e pianta e sezione della *Hall Pajol* e del giardino *Rosa Luxemburg*. Fonte: Ducloux P., Jean-William Souffront J-W. (2011), *ZAC Pajol: un projet exemplaire de quartier durable*, Mairie de Paris, SEMAEST, lagazette.fr, giugno.

² La ZAC («zone d'aménagement concerté [...] à l'intérieur desquelles une collectivité publique ou un établissement public y ayant vocation décide d'intervenir pour réaliser ou faire réaliser l'aménagement et l'équipement des terrains, notamment de ceux que cette collectivité ou cet établissement a acquis ou acquerra en vue de les céder ou de les concéder ultérieurement à des utilisateurs publics ou privés», Code de l'urbanisme, articolo L. 311-1.) è stata introdotta con la *loi d'orientation foncière* nel 1967 come strumento di pianificazione urbanistica idoneo per la realizzazione di progetti urbani complessi di iniziativa pubblica. Concepita per facilitare la concertazione tra il soggetto pubblico e i promotori privati e promuovere l'investimento in operazioni di rinnovamento urbano, prevedeva procedure in deroga agli strumenti urbanistici regolatori. Con la riforma urbanistica del 1976, nella prospettiva di una visione d'insieme delle trasformazioni della città, viene imposta l'obbligatorietà per le ZAC della compatibilità con lo SDAU (*Schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme*) e la redazione di un piano di gestione della zona (PAZ - *Plan d'aménagement de zone*); con l'entrata in vigore nel 2000 della SRU (*loi solidarité et renouvellement urbains*), il codice dell'urbanistica è stato considerevolmente rivisitato, prevedendo per le ZAC una maggiore integrazione con il progetto di sviluppo della città e della collettività. Le ZAC devono infatti prevedere azioni coerenti con il PADD del PLU e il loro aspetto derogatorio è stato limitato sopprimendo il PAZ e assoggettando le zone direttamente al PLU, strumento al contempo normativo e operativo le cui regole possono tuttavia essere adattate alle esigenze di un particolare progetto concertato tra l'autorità pubblica, gli operatori privati e la collettività locale. Sotto il profilo gestionale, dal 2005 (legge 20 luglio 2005) per i contratti di concessione delle trasformazioni urbane è stato introdotto l'obbligo del concorso pubblico (obbligo al quale si può derogare se la collettività locale interessata ha conferito la gestione del progetto ad una istituzione pubblica locale o a una società pubblica di pianificazione); sotto il profilo finanziario, dal 2009 (legge 25 marzo 2009, *mobilisation pour le logement et de lutte contre l'exclusion*) è stato introdotto il PUP, *projet urbain partenarial*, un nuovo strumento finanziario di iniziativa privata per organizzare il finanziamento dei servizi pubblici.

³ Nei suoi 30 anni di attività, la SEMAEST è stata l'agenzia di pianificazione e gestione dell'est di Parigi; tra i progetti realizzati sono la ZAC *Reuilly*, la ZAC *Bercy*, la *Promenade plantée* e il *Viaduc des arts*.



Figura 5 | Hall Pajol; fasi del recupero dell'ex padiglione ferroviario.
Fonte: *Hall Pajol – Paris 18*, sito web istituzionale della ZAC Pajol, www.halle-pajol.fr.

L'area di intervento è stata individuata nel limite sud-est del 18° *arrondissement*, occupato prevalentemente dalle aree di sedime ferroviario della Gare de l'Est. Il sito è stato interessato dalla costruzione delle prime linee ferrate a partire dalla seconda metà del XIX secolo, raddoppiate nel primo dopoguerra quando vennero costruite infrastrutture per il trasporto ferroviario delle merci. Nel 1926, lungo la Rue Pajol,

venne edificato un grande padiglione metallico come piattaforma di carico e scarico per le merci e un edificio in cemento in stile art déco dedicato allo smistamento della posta (l'edificio porterà il nome di *Messageries de l'Est*) che rimarrà in funzione fino agli inizi degli anni '90.

Cessata l'attività, nel 1994 il Comune di Parigi prevede di acquisire l'area ferroviaria dismessa, di proprietà della SNCF, di demolire il padiglione metallico e l'edificio delle *Messageries* al fine di realizzare oltre 600 abitazioni di edilizia residenziale pubblica. I residenti e le associazioni locali si mobilitano contro tale iniziativa in un quartiere già ad alta densità abitativa, con problemi di tossicodipendenza e privo di spazi verdi, di servizi di prossimità e di luoghi d'incontro, convincendo il Comune a sospendere il progetto.

Durante questo periodo, tra la metà degli anni '90 e l'inizio del 2000, l'area ferroviaria dismessa viene occupata da artisti e associazioni socio-culturali che la utilizzano spontaneamente, realizzando orti urbani condivisi e organizzando spettacoli teatrali e di danza, dando spazio a nuove e libere forme di espressione artistica e di riappropriazione di spazi urbani abbandonati.

Con l'arrivo del sindaco Bertrand Delanoé nel 1999, il progetto di recupero dell'area viene rilanciato sulla base di una programmazione che dichiara di voler essere più in linea con le aspettative degli abitanti. Questi ultimi, insieme alle associazioni locali, si organizzano in un collettivo sostenuto da un'équipe pluridisciplinare di professionisti volontari (urbanisti, architetti, sociologi), e nel 2002 fondano la *Coordination Espace Pajol* (CEPA) con la missione di sostenere, quale preconditione a qualsiasi nuovo progetto per l'area, il mantenimento e la rifunzionalizzazione della *Halle Pajol* e dell'edificio delle *Messageries* quale testimonianza del patrimonio industriale che ha fortemente caratterizzato l'identità del quartiere.

Il collettivo si fa inoltre portavoce delle aspettative locali per la realizzazione di servizi, attrezzature e spazi pubblici di cui il quartiere era particolarmente carente, nella prospettiva di uno sviluppo ecosostenibile e di un rinnovamento urbano ad una scala più ampia di quella del quartiere, relazionandosi con attrezzature e servizi sociali già realizzati e/o in corso di realizzazione nel 18° e 19° *arrondissement*, come il giardino ecologico, spontaneo e condiviso d'*Eole*, la "fabbrica artistica e culturale" del *Centquatre*, il rinnovamento urbano del settore *Paris Nord-Est* del GPRU.

Durante più di 10 anni, dal 2002 al 2013, un inedito processo di concertazione vedrà collaborare differenti attori istituzionali (amministrazione, operatori pubblici, architetti e paesaggisti) con la società civile (residenti, associazioni, collettivi tra cui la CEPA, consigli di quartiere) per l'elaborazione del progetto urbano. Al termine di questo processo, gli ex-edifici ferroviari della *Halle Pajol* (figura 5) e dell'edificio delle *Messageries* sono stati recuperati, ospitando rispettivamente un ostello della gioventù, una biblioteca, locali commerciali e una sala assemblee la prima (progetto F. H. Jourda⁴), una scuola media e la sede dell'Istituto universitario di tecnologia il secondo (progetto Brossy & Associés). Il progetto della ZAC ha inoltre previsto la costruzione di una palestra con annessa una *antenne jeunes* (progetto Brisac & Gonzales) e l'edificio per uffici *Green One* (progetto F. Geipe, G. Andi) che ospita un *pôle d'entreprise*.

In dettaglio, i servizi pubblici realizzati nella ZAC, grazie alla mobilitazione dei numerosi attori sociali, sono: la Biblioteca municipale *Vaclav Havel* con 30.000 libri, la palestra *Ostermeyer*, l'ostello della gioventù *Yves Robert* con 330 posti letto, una sala per spettacoli e assemblee di 180 posti, la IUT *Paris Diderot* (*institut universitaire de technologie*) per 500 studenti, una scuola media per 600 studenti (*collège Aimé Césaire*), 1.000 mq di locali commerciali e negozi di design, il concept store e american fast food *Deli Drop*, il coffee-shop *Bob's Bake shop*, il bar restaurant *Les petites gouttes*, il fablab *Draft Ateliers*, il piazzale *Nathalie Sarraute*, il giardino *Rosa Luxemburg* di 9.000 mq con una parte coperta da una tettoia fotovoltaica (figura 6).

⁴ Il concorso di recupero della *Halle Pajol* è stato lanciato nel 2006 ed è stato selezionato il progetto dell'architetto Françoise-Hélène Jourda, pioniera dell'architettura ecologica, che ha previsto di conservare la struttura metallica svuotata e di inserirvi al di sotto un edificio in legno scandinavo e acciaio indipendente dalla struttura.



Figura 6 | Hall Pajol: giardino coperto dalla tettoia fotovoltaica realizzata sopra il tetto a shed dell'originaria struttura ferroviaria. A destra, i nuovi corpi di fabbrica realizzati in legno, ferro e cemento all'interno della struttura metallica recuperata. Fonte: ph Badami A.

Sostenibilità energetica e sostenibilità socio-economica

Rispondendo ai criteri della *réglementation thermique* (RT 2005), l'intero progetto è concepito per il risparmio energetico e per la produzione di energia da fonti rinnovabili. La tettoia fotovoltaica della *Hall Pajol* costituisce la più grande centrale urbana in Francia, punta di diamante del *Plan Climat Energie de la Mairie de Paris*, realizzata installando 1988 pannelli solari sopra il tetto a shed del padiglione che sviluppa una superficie di 3.500 mq; la centrale produce 410 MWh/anno, che corrispondono al consumo annuale di elettricità di 85 abitazioni, equivalente al fabbisogno dei servizi installati nella Hall. Tutti gli edifici sono ad alta efficienza energetica (THPE): la scuola media e il centro sportivo hanno una performance energetica di -20% rispetto alla RT, il *Green One* di -50% mentre l'IUT arriva al -60%.

L'acqua calda e il riscaldamento sono forniti dalla rete di *Chauffage Urbain* (CPCU) alla quale l'intera ZAC è collegata grazie ad una stazione integrata.

Gran parte degli sfabbricidi risultanti dai lavori di demolizione sono stati riciclati e riutilizzati nelle nuove costruzioni con la tecnica del *concassage*, mentre 900 tonnellate di scarti di materiale ferroso sono stati conferiti, via ferrovia, ad una officina metallurgica per il loro riciclo.

La maggior parte della superficie della ZAC è destinata a verde, di cui un quarto è costituito dal giardino interno alla *Hall Pajol*; i giardini sono progettati con grande attenzione alla biodiversità e una parte è riservata ad orti urbani condivisi. L'irrigazione dei giardini e l'alimentazione delle vasche del giardino coperto sono assicurate da sistemi di recupero, stoccaggio e riutilizzo delle acque piovane, riducendo al minimo l'evacuazione in fogna.

Nella ZAC non sono stati realizzati, come inizialmente previsto, nuovi edifici residenziali ma esclusivamente quei servizi richiesti dai residenti; si tratta di servizi che rispondono alle richieste di una nuova società e di un nuovo mercato del lavoro e del commercio. Nella cornice della sostenibilità socio-economica delle operazioni di rinnovamento urbano prendono il loro posto nuove attività culturali, sociali, del *loisir*, della produzione e dell'economia come l'*Atelier Draft* (figura 7), uno spazio di *coworking*, realizzato grazie ad investimenti personali dei proprietari e al *crowdfunding*. Il *fablab* mette a disposizione un laboratorio digitale con apparecchiature per il prototipaggio rapido, un laboratorio per il legno con le attrezzature per la falegnameria, un laboratorio tessile con macchine da cucito. Vengono organizzati incontri con *comaking*, artigiani ed esperti dei diversi settori della produzione artigianale e seminari con commercialisti e *marketing manager* per il sostegno dell'inserimento degli utenti nel mondo del lavoro e del commercio, e viene promossa la vendita dei prodotti tramite *eshop*. Gli *users* sono prevalentemente designer, architetti, ingegneri, artisti, studenti e giovani diplomati che hanno le idee ma non le apparecchiature professionali per realizzarle né le competenze per commercializzarle.

Il costo totale per la realizzazione della ZAC è stato di 68,25 M€, con una partecipazione della città di solo 16,34 M€; grazie a questa importante operazione di rinnovamento urbano socio ed eco-sostenibile, il quartiere ha ricevuto nel 2013 il riconoscimento di eco-quartiere da parte del Ministero per l'ecologia, lo sviluppo sostenibile e l'energia.



Figura 7 | Spazio di *coworking* del Fablab *Atelier Draft* all'interno della Hall Pajol. Fonte: *Draft, les ateliers connectés*, sito web del Fablab Draft, www.ateliers-draft.com.

Riferimenti bibliografici

- 18^e Mairie de Paris - DDCT (2015), *Contrat de Ville 2015 -2020. Projet de territoire – Quartier La Chapelle*, Mission Politique de la ville, Paris.
- Adaoust C. (2014), “La start-up du jour: les Ateliers Draft, le comaking par deux anciens de vente-privée”, *FrenchWeb*, 15 dicembre.
- APUR (2006), *Politique de la ville. Observatoire des quartiers parisiens. Rapport 2006*, Mairie de Paris, Délégation à la Politique de la Ville et à l'intégration, Paris.
- APUR (2007), *Politique de la ville. Observatoire des quartiers parisiens. Rapport 2007. La nouvelle géographie des quartiers prioritaires*, Mairie de Paris, Délégation à la Politique de la Ville et à l'intégration de la Ville de Paris, Paris.
- APUR (2010), *La politique de la ville à Paris. Observatoire des quartiers prioritaires. Rapport 2010*, Mairie de Paris, Paris.
- Carasco A. (2015), *Paris Pajol, la ville en partage*, Archibooks, Paris.
- Carasco A. (2015), “La Halle Pajol, une oasis écologique au cœur de Paris”, in *La Croix*, luglio.
- Darriau V., Henry M., Oswald N. (2014), *Politique de la ville en France métropolitaine: une nouvelle géographie recentrée sur 1.300 quartiers prioritaires*, Insee Références, Paris.
- Direction Régionale et Interdépartementale, de l'Environnement, de l'Aménagement d'Île-de-France, Unité territoriale de Paris, Service Aménagement Durable et Connaissance des Territoires (2014), *Atlas des ZAC à Paris*, Paris.
- Draft, les ateliers connectés*, sito web del Fablab Draft, www.ateliers-draft.com.
- Ducloux P., Jean-William Souffront J-W. (2011), *ZAC Pajol: un projet exemplaire de quartier durable*, Mairie de Paris, SEMAEST, lagazette.fr, giugno, fr.slideshare.net/lagazette.fr/zac-pajo-un-projet-exemplaire-de-quartier-durable.
- Ferretti L. V. (2015), “Riconversione della Halle Pajol in ostello della gioventù”, in *L'industria delle costruzioni*, n. 443, ANCE.
- Hall Pajol – Paris 18*, sito web istituzionale della ZAC Pajol, www.halle-pajol.fr.



Planum Publisher

Roma-Milano

www.planum.net

ISBN 9788899237080

Volume pubblicato digitalmente nel mese di marzo 2017